Gepflegtes Schmuckstück - Top Altbau - U4 Nähe



Objektnummer: 17319

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,53 m²
Nutzfläche:	43,53 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	67,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,31
Kaufpreis:	238.000,00 €
Betriebskosten:	117,88 €
USt.:	13,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Köhler

engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75
1140 Wien

















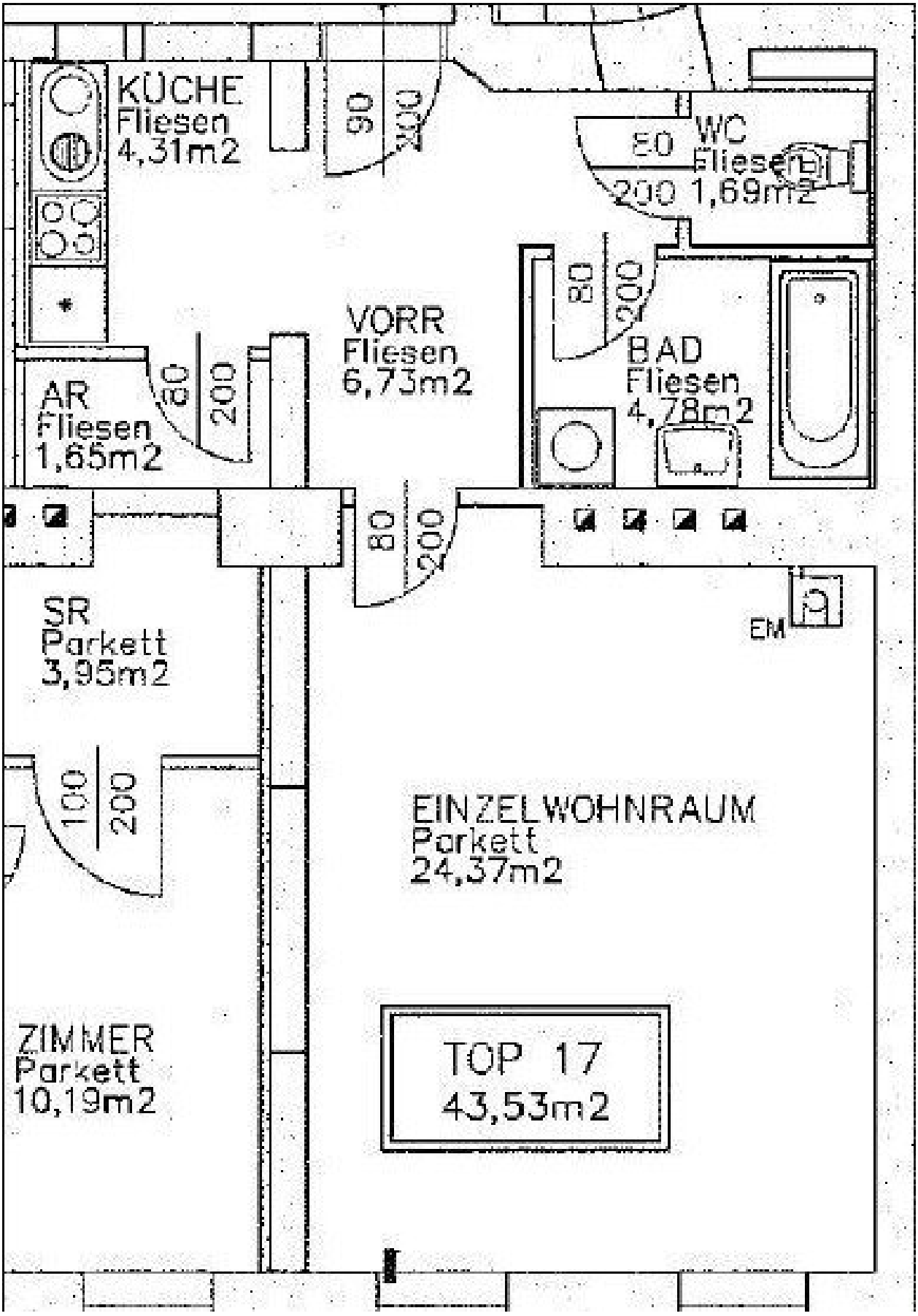











KÜCHE
Fliesen
4,31m2
90
200
80
WC
Fliesen
200 1,69m2
80
200
VORR
Fliesen
6,73m2
BAD
Fliesen
4,78m2
AR
Fliesen
1,65m2
80
200
80
200
EM
SR
Parkett
3,95m2
100
200
EINZELWOHNRAUM
Parkett
24,37m2
ZIMMER
Parkett
10,19m2
TOP 17
43,53m2

Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnung in kernsaniertem Haus, Hauszentralheizung und Lift

Diese außergewöhnlich schöne Altbauwohnung vereint klassisches Flair mit modernem Wohnkomfort. 2001 wurde das gesamte Haus durch die Baufirma Handler umfassend generalsaniert – inklusive Dachgeschoßausbau, Lifteinbau, neue Fenster sowie einer Hauszentralheizung, Vollwärmeschutz hofseitig, repräsentatives Entree. Dabei entstand ein wahres Schmuckstück: eine lichtdurchflutete Wohnung mit hohen Räumen, schönem Stabparkett und einem besonderen Wohlfühlcharakter.

Wohnung:

Die Wohnung begeistert durch ihren großzügigen Wohnraum und dem gepflegten Zustand. Die Küche ist funktional ausgestattet, das Badezimmer hat eine ansprechende Größe, ein AR und ein Kellerabteil bieten noch zusätzlich Stauraum. Ein Gemeinschaftsgarten kann mitbenützt werden.

Highlights dieses Altbautraums:

- **Einzigartige Atmosphäre:** Hohe Räume, elegante Isolierglas-Fenster und moderne Türen
- **Ruhige, zentrale Lage:** U-Bahn Nähe, nicht stark befahrene Seitengasse.
- **Großzügiges Raumangebot:** Großer Wohnraum, praktischer Abstellraum, gut dimensionierter Vorraum
- **Gepflegtes Haus:** Stilvolles Entrée, gepflegtes Stiegenhaus, moderner Lift, Gemeinschaftsgarten
- **Zeitgemäße Haustechnik**: Hauszentralheizung, hofseitiger Vollwärmeschutz

Haus

Das Haus mit nur 24 Wohneinheiten wurde 2001 umfassend saniert. Ein moderner Personenlift verbindet alle Etagen. Das Entree ist sehr ansprechend. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Gas-Zentralheizung.

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt in einem besonders lebenswerten Grätzl nahe der Millergasse und der

Stumpergasse. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Lokale, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die **U4-Station Margaretengürtel** sowie diverse Buslinien sorgen für eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

In wenigen Minuten erreicht man den **Wiener Naschmarkt** oder **Schönbrunn** – ideal für Freizeit und Kulinarik.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von dieser schönen Wohnung zu machen.

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

Herrn Peter Köhler unter 0699 - 1581 6228 oder per Email an pk@engelreal.at

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

Courtagepassus:

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap